TRIBUNALE DI FOGGIA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. Es. n. 480/2015 R.G.Es.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO MODALITA' SINCRONA MISTA

Il professionista delegato avv. Luigi Farano

- visto il provvedimento di delega alla vendita emesso, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Foggia in data 07.05.2019;

- vista la relazione di stima dei beni pignorati; vista la determinazione del valore dell'immobile, a norma dell'art. 568, comma 3, c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **23.9.2026, ore 10,00 e seguenti**, nel suo studio sito in Foggia, alla via Isonzo n. 33, si terrà la **VENDITA SENZA INCANTO con modalità sincrona mista** degli immobili di seguito descritti.

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE IMMOBILE:

Il complesso immobiliare pignorato è una nota struttura turistico-ricettiva sviluppatasi a partire dai primi anni settanta, con accesso dalla S.P.6 al Km 18,200 a qualche centinaio di metri dal centro abitato di Castelnuovo della Daunia. Dalla SP6 è ben visibile il complesso edilizio, accessibile da ampi cancelli carrabili oltre ad accesso pedonale ricavati nella recinzione costituita da c.a. e ferro smaltato. Il complesso, realizzato in diverse fasi a partire dalla fine degli anni '60, si estende su di un lotto di terreno di circa 9000 m² e può considerarsi articolato in due distinti corpi principali che il CTU ha identificato in perizia con le lettere "A" e "B": uno adibito a ristorazione/alberghiero, composto in parte da 2 livelli e in parte da 3 livelli mentre l'altro esclusivamente ad alberghiero composto da 2 livelli. Detti edifici sono stati realizzati su terrazzamenti ricavati sul declivio di una collina, che degrada da sud-ovest a nord-est con vista panoramica da nord-nord-ovest a sud-est.
Alla data dei sopralluoghi, nel primo Corpo "A", a seconda della zona e del livello di piano (cfr. planimetria generale, pag. 9 della CTU), vi è: Zona 1-2-4, primo livello: bar, ristorante, pizzeria con forno, cucina, tavernetta o sala tv, magazzino, dispense, lavanderia, celle frigorifero, centrale termica ed altro; secondo livello: sala ricevimenti con ingresso indipendente; Zona 3-5, primo livello: garage – deposito; secondo livello: camere; terzo livello: due ampi appartamenti, uno dei quali con comodo accesso autonomo. Nel secondo Corpo "B", a seconda del livello di piano (cfr. planimetria generale, pag. 9 della CTU), vi è: primo livello: albergo; secondo livello: albergo e locale tecnico. Il resto del complesso edilizio è costituito da: colombaia, chiesetta, locale idrico, locale per apparati elettrici, locale depuratore, locale bouvette, locale di servizio piscine/spogliatoio, parcheggio, strada di servizio, parco giochi, aree a verde, aree pavimentate, piscina bambini- Altezza max 75 cm, piscina adulti - Altezza max 145 cm, recinzione perimetrale. Si segnalano opere parziali per il superamento delle barriere architettoniche. Il complesso edilizio è dotato di parcheggio e aree di manovra pavimentati in asfalto bituminoso. L'urbanizzazione primaria è parziale, l'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso pozzo artesiano mentre l'impianto fognante è collegato a vasche, tipo "imhoff". La vetustà degli edifici è compresa tra circa 25 anni e 50 anni e presentano sia strutture portanti in c.a. con solai in latero-cemento che miste in muratura di tufo e/o laterizi a doppia fodera con solai in latero-cemento. Le caratteristiche di rifinitura esterna sono del tipo medio mentre gli impianti idrico-fognante, elettrico, di riscaldamento e tecnologici sono sotto traccia. Vi è anche una cisterna GPL esterna per le cucine. Le centrali termiche, per entrambi i corpi "A" e "B", sono a sansa, ma i libretti tecnici non erano reperibili al momento del sopralluogo. La copertura degli

edifici del corpo “A” è in parte a 4 falde inclinate con manto di tegole, in parte piana non praticabile con guaina impermeabilizzante bituminosa rinvenuta a fiamma. Sulla terrazza a forma semicircolare al secondo livello, chiusa in assenza di titoli abilitativi, la copertura è in pannelli accoppiati. La copertura del corpo “B”, che affaccia sulle piscine, è a 2 falde inclinate con manto di tegole. Non vi sono rifiuti industriali visibili o dispersi nel complesso, alla data. Il corpo “A” è composto da 3 livelli fuori, il primo con altezza media interna di circa 2,93mt, il secondo con altezza media interna di circa 3,20mt mentre il terzo con altezza media interna di circa 2,78mt. Secondo quanto appreso in occasione dei sopralluoghi, la sala ristorante posta al secondo livello avrebbe orientativamente una capacità di 200-250 posti mentre al primo livello una capacità di 100-150 posti, entrambe con annessi locali di servizio. Vi è un impianto di aria condizionata per le zone destinate a servizi generali nel corpo “A”. Non vi sono ascensori negli edifici, ma alcuni vani montacarichi per le normali attività di servizio. Le finiture interne del Corpo “A” prevedono al primo livello pavimenti in ceramica e/o “gres” a seconda dei locali e idropittura su intonaco civile alle pareti. La sala ricevimento è rifinita meglio con pavimenti in gres 40x40cm posati a 45°, abbassamenti in cartongesso e decori angolari. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia. La serie di illuminotecnica varia a seconda degli ambienti e del momento in cui sono stati realizzati. I bagni sono muniti di lavabo in ceramica su colonna con miscelatore mono comando, vaso in ceramica con fissaggio a pavimento, vaschetta di scarico esterne e/o ad incasso con doppio comando, piatto doccia 70x70cm (dove previsto), rivestimento sino all’altezza di circa 2.00mt con piastrelle in monocottura 20x30cm, le porte sono in mdf impiallacciate in essenza. Gli impianti elettrici appaiono in ordine, comunque complessivamente non rispondenti alle norme vigenti. Al primo livello del corpo “A”, la superficie destinata ad altra sala ricevimento (a sud) è stata destinata, in assenza di titoli abilitativi, alla formazione di 12 camere con annesso bagno, come si evince dalle immagini fotografiche allegate. Dai corridoi a servizio di dette camere si può raggiungere la terrazza esterna, dalla quale si può scendere al livello inferiore tramite una scalinata rivestita in pietra con ringhiera in ferro smaltato. La copertura della terrazza è da ritenersi abusiva. A pag. 12 della perizia di stima si mette a raffronto quanto autorizzato e presente in planimetria con quanto rilevato in sede di sopralluogo, dell’area descritta. Le finiture interne di dette camere sono costituite da pavimenti in monocottura, intonaco civile verniciato con idropittura, radiatore di calore in elementi di alluminio, infissi in “anticorodal” con vetro camera e cassonetto con tapparella in pvc. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia. I bagni sono muniti di lavabo in ceramica su colonna con miscelatore mono comando, vaso in ceramica con fissaggio a pavimento, vaschetta di scarico ad incasso con doppio comando, piatto doccia 70x70cm, rivestimento sino all’altezza di circa 2.00 mt con piastrelle in monocottura 20x30cm, le porte sono in mdf impiallacciate in essenza. In alcune di dette camere, in particolare la n. 126 e 127 sono visibili alcune lesioni dovute presumibilmente alla presenza di un giunto tecnico oltre al parziale cedimento delle pavimentazione dei bagni ricavati in un vano, esterno rispetto alla struttura principale. Tale cedimento è visibile anche percorrendo il viale di collegamento tra il parcheggio e i locali tecnici posti alle spalle della struttura ricettiva. Il secondo edificio “B” è esclusivamente alberghiero, della capienza di circa 50 posti, collocato in un’area con buona panoramicità, esposto principalmente a Est e Ovest. Ciascuna unità di alloggio ha ingresso indipendente da un piccolo giardino costituita da una anticamera arredata, una camera e da un bagno. E' possibile il collegamento con l'unità attigua attraverso una doppia porta. Le complessive 18 unità sono realizzate su due livelli sovrapposti, uno di 8, l'altro di 10, in modo che abbiano la miglior vista possibile, aventi altezza netta media interna di 2.70mt. In un ulteriore vano del livello inferiore è ubicata la centrale termica con 2 caldaie alimentate a sansa. Le finiture interne di dette camere sono costituite da pavimenti in monocottura, intonaco civile

verniciato con idropittura, soffitto rivestito in doghe di abete, climatizzatore tipo "split", radiatore di calore in elementi di ghisa, infissi con imposte in legno tipo abete con vetro singolo. Gli impianti tecnologici sono sotto traccia. I bagni sono muniti di lavabo in ceramica su colonna con miscelatore mono comando, vaso e bidet in ceramica con fissaggio a pavimento, vaschetta di scarico esterna con pulsante, piatto doccia 70x70cm, pavimentato e rivestito sino all'altezza di circa 2.00mt con piastrelle in monocottura 20x20cm, portoncino d'ingresso e porte interne in legno di abete. Il corpo "B" mostra alcuni alloggi, in particolare posti al livello inferiore, in aderenza con il terrapieno per un lato, con fenomeni di condensa/umidità di risalita/infiltrazione d'acqua. La zona piscine, ora bisognevole di interventi di manutenzione straordinaria, ha una vasca per i bambini dell'ampiezza di 10x5mt H max 75cm, una vasca per adulti dell'ampiezza di 12,5x14,3 mt, spogliatoio con sovrastante copertura adibita a solarium, locale bouvette, area a verde e pavimentata. Di queste opere non sono stati reperiti titoli abilitativi. L'intero complesso edilizio è mediamente in condizioni ai limiti della sufficienza. Si osserva che, per quanto ordinariamente manutenuto, ha bisogno di interventi di manutenzione straordinaria per poter meglio assolvere alle moderne esigenze della potenziale clientela. Non sono state reperite le certificazioni degli impianti, per quanto apparentemente in ordine. Pertanto gli impianti si considerano non rispondenti alle norme vigenti in materia turistico-ricettiva. La struttura ricettiva confina con le Particelle 48, 162, 163, 165, 261, 208, 206 del Foglio 33, Sub. 4 e 5. La capacità ricettiva del complesso edilizio, abusi compresi, al momento dei sopralluoghi è la seguente, con indicazione delle singole superfici nette: CORPO "A" - Secondo Livello - Zona 3-5 – n.12 Camere dotate di servizi igienici privati e doccia, realizzate in assenza di titoli abilitativi: Camera singola n. 118 mq 10,80; Camera singola n. 119 mq 10,60; Camera singola n. 120 mq 10,50; Camera singola n. 121 mq 10,70; Camera singola n. 122 mq 09,00; Camera singola n. 123 mq 09,30; Camera singola n. 124 mq 11,10; Camera singola n. 125 mq 13,20; Camera doppia n. 126 mq 15,10; Camera doppia n. 127 mq 15,80; Camera doppia n. 128 mq 15,70; Camera doppia n. 129 mq 16,30; CORPO "A"- Terzo Livello - due abitazioni: abitazione 1 mq 163,00; abitazione 2 mq 140,00. CORPO "B" - capacità ricettiva totale è pari a camere 18, letti 24 e 18 bagni: al primo livello n. 10 camere singole, da n.109 a n. 118, dotate di servizi igienici privati, mq 12,60 con relativa anticamera di mq 5,80; al secondo livello, dotate di servizi igienici privati con doccia, n. 2 camere singole, n. 107-108, mq 12,60 con relativa anticamera di mq 5,80 e n. 6 camere doppie, da n. 101 a n. 106, mq 12,60 con relativa anticamera di mq 5,80. Le unità abitative al sub. 4 e 5 ricevono accesso rispettivamente dai portoncini di ingresso posti su una scalinata laterale e da un piccolo androne in comune con la struttura ricettiva. Catastalmente sono collocati al 2° piano, terzo livello del corpo "A". Una di queste unità, avrebbe potuto costituire un lotto a se stante rispetto alla restante struttura ricettiva ma, fatte ulteriori valutazioni rispetto alla prima versione della relazione, i costi accessori necessari (allacci, separazione degli impianti, costituzione del condominio, costituzione di servitù attive e passive, etc.) fanno propendere per la costituzione di un lotto unico. L'immobile al Sub 4 è esposto verso l'esterno a Sud, Est e Ovest, con altezza netta media interna pari a circa 2,75mt, attualmente composto da ingresso, ampio soggiorno, sala pranzo, cucina tinello, disimpegno, tre camere, un bagno, balcone e terrazzino. L'unità abitativa confina con area esterna comune, distacco su SP6, Subalterno 5, salvo altri. La distribuzione dell'immobile è conforme alla pianta di progetto (sanatoria) e alla planimetria Catastale. L'immobile ha distribuzione sufficientemente rispondente alla relativa planimetria. Gli ambienti principali sono dotati di sufficiente luminosità e finiture ordinarie: portoncino di ingresso in anticorodal, porte interne in essenza di legno e vetro tipo "inglese", pavimenti in piastrelle, tipo "monocottura" con modulo 30x30cm, infissi esterni in anticorodal, con vetro singolo, tapparelle in pvc e cassonetti in legno. Le finiture murali sono in

idropittura di varie tinte su intonaco civile e/o carta da parati di buona qualità. La distribuzione degli ambienti attuale prevede ingresso, ampio soggiorno, cucina, disimpegno-corridoio da cui si accede al bagno padronale e tre camere. La cucina ha le pareti attrezzate rivestite in piastrelle aventi misure di 20x20cm sino all'altezza di circa 1,40mt. Il bagno padronale è pavimentato e rivestito a tutta altezza con piastrelle di colore medio aventi misure di 20x30cm, sanitari in ceramica del tipo con fissaggio a pavimento, miscelatori d'acqua con leva mono comando, vaschetta di scarico acqua in ceramica esterna con pulsante di comando, lavabo su mobile con piano in marmo e vaschetta in ceramica da sotto incasso, vasca da bagno avente misure di 170x75cm circa e piatto doccia 80x80cm circa. Tutti gli ambienti principali sono muniti di finestra o porta-finestra. L'immobile non è dotato di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo ma è dotato di massa radiante in elementi di ghisa smaltata, quale diramazione dell'impianto centralizzato della struttura ricettiva. Il generatore di calore della struttura ricettiva è costituito da una caldaia a sansa collocata in un locale tecnico al primo livello. Non risultava reperibile uno dei libretti impianto e rapporto di efficienza del generatore di calore. Gli impianti idrici, citofonico, tv ed elettrico, appaiono in ordine ma privi di certificazioni di conformità. L'immobile appare complessivamente in condizioni ai limiti della sufficienza, ad eccezione di alcuni fenomeni di condensa in alcuni punti dell'immobile, in particolare nel nodo parete solaio per presumibile inadeguato isolamento termico. L'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso pozzo artesiano, l'impianto fognante è collegato alle vasche, tipo "imhoff", del complesso edilizio. L'energia elettrica deriva da uno dei quadri elettrici del complesso edilizio. Detti servizi/impianti vanno eventualmente separati e/o condivisi pro quota dai potenziali acquirenti. Non ci sono balconi, ma il solo ballatoio esterno. Le superfici nette, indicative degli ambienti, nello stato di fatto attuale, sono: Ingresso 08,50 m² Soggiorno e Cucina 60,00 m² Zona pranzo 25,00 m² Disimpegno 08,00 m Bagno P. 14,00 m² Camera 16,00 m² Cameretta 6,50 m² Camera 19,00 m² Camera 08,50 m². La superficie commerciale dell'immobile è la seguente: (A/3 al F/P/Sub. 33/253/4, in Castelnuovo della Daunia (FG) sulla SP6 Km 18,2 s.n.c. – 2° piano). m² 183,00. L'immobile al Sub 5 è esposto verso l'esterno a Nord, Est e Ovest, con altezza netta media interna pari a circa 2,75 mt, attualmente composto da disimpegno, ampio soggiorno, sala pranzo, cucina, tre camere, un bagno e ambienti privi di finestre. L'unità abitativa confina con area esterna comune, distacco su SP6, Subalterno 4, salvo altri. La distribuzione dell'immobile non è conforme alla pianta di progetto (sanatoria) e alla planimetria Catastale. Sono stati evidentemente demoliti e costruiti tramezzi divisori e chiuso un balcone esterno. L'immobile riceve accesso da un portoncino, da cui si accede anche alla struttura ricettiva, nei pressi dell'ingresso della sala ricevimento principale. Il vestibolo comune è ben rifinito e presenta una rampa di scale rivestita in granito. L'immobile è anche collegato al primo livello della struttura ricettiva attraverso una ulteriore scalinata interna. Gli ambienti principali sono dotati di sufficiente luminosità e finiture ordinarie: il portoncino di ingresso è costituito da una doppia porta in essenza di legno e vetro, porte interne in essenza di legno e vetro tipo "inglese", pavimenti in piastrelle, tipo "monocottura", infissi esterni in anticorodal, con vetro singolo, tapparelle in pvc e cassonetti in legno. Le finiture murali sono in idropittura di varie tinte su intonaco civile e/o carta da parati di buona qualità. La distribuzione degli ambienti attuale prevede ingresso, ampio soggiorno, cucina, disimpegno corridoio da cui si accede al bagno padronale e tre camere. La cucina ha pareti attrezzate rivestite in piastrelle aventi misure di 20x20cm sino all'altezza di circa 1,40mt. Il bagno padronale è pavimentato e rivestito a tutta altezza con piastrelle di colore medio aventi misure di 20x30cm, sanitari in ceramica del tipo con fissaggio a pavimento, miscelatori d'acqua con leva mono comando, vaschetta di scarico acqua in ceramica esterna con pulsante di comando, lavabo su colonna e piatto doccia 80x80cm circa. Tutti gli ambienti principali sono

muniti di finestra o portafinestra. L'immobile non è dotato di impianto per la produzione di acqua calda sanitaria e riscaldamento autonomo, ma è dotato di massa radiante in elementi di ghisa smaltata, quale diramazione dell'impianto centralizzato della struttura ricettiva. Il generatore di calore della struttura ricettiva è costituito da una caldaia a sansa collocata in un locale tecnico al primo livello. Non risultava reperibile uno dei libretti impianto e rapporto di efficienza del generatore di calore. Gli impianti idrici, citofonico, tv ed elettrico, appaiono in ordine ma privi di certificazioni di conformità. L'immobile appare complessivamente in condizioni sufficienti, ad eccezione di alcuni fenomeni di condensa in alcuni punti dell'immobile, in particolare nel nodo parete solaio per presumibile inadeguato isolamento termico. L'approvvigionamento dell'acqua avviene attraverso pozzo artesiano, l'impianto fognante è collegato alle vasche, tipo "imhoff", del complesso edilizio. L'energia elettrica deriva da uno dei quadri elettrici del complesso edilizio. Detti servizi/impianti vanno eventualmente separati e/o condivisi pro quota dai potenziali acquirenti. Non ci sono balconi ma il solo ballatoio esterno. L'immobile, a parere dello scrivente, non è comodamente divisibile in più subalterni. Le superfici nette, indicative degli ambienti, nello stato di fatto attuale, sono: Disimpegno 16,00 m² Soggiorno e Cucina 48,00 m² Zona pranzo 21,70 m² Bagno P. 08,50 m² Camera 14,00 m² Camera 24,00 m² Camera 17,00 m² Camera cieca 09,00 m² Ambiente senza finestre 40,00 m². La superficie commerciale dei beni pignorati è la seguente (A/3 al F/P/Sub. 33/253/5, in Castelnuovo della Daunia (FG) sulla SP6 Km 18,2 s.n.c. – 2° piano): m² 161,00 (metriquadri centosessantuno/00).

I su descritti beni immobili sono parte di un trust e sono stati pignorati in danno del Trustee che non sarà cancellato col decreto di trasferimento.

DATI CATASTALI

Complesso immobiliare composto da fabbricato sviluppantesi su quattro livelli, collegati tra loro attraverso scalinata interna, costituito al piano seminterrato e parte del paino terra ad albergo, una parte del piano terra e piano primo adibito a ristorante e bar. Al piano secondo costituito da due appartamenti ad uso civile abitazione entrambi di 7,5 vani catastali; due piscine e piccoli fabbricati accessori adibiti a pompa idrica, depuratore, locale bouvette, spogliatoio, con annessa area cortilizia circostante di pertinenza esclusiva; il tutto confinante nell'insieme con le particelle 162, 163, 208, 48, 206, 261 e 165 del foglio 33, salvo altri.

Il tutto riportato nel catasto fabbricati del Comune di Castelnuovo della Daunia con i seguenti dati:

- foglio 33, p.lla 253, sub. 3 graffato al sub. 6, contrada Vettruco, piano T/1/s1, cat. D/8, rendita catastale € 27.640,77;
- foglio 33, p.lla 253, sub. 4, contrada Vettruco, piano II, cat. A/3, classe I, vani 7,5, rendita catastale € 445,44;
- foglio 33, p.lla 253, sub. 5, contrada Vettruco, piano II, cat. A/3, classe I, vani 7,5, rendita catastale € 445,44.

Si precisa che l'area di sedime e cortilizia pertinenziale del complesso immobiliare, riportata nel catasto terreni del Comune di Castelnuovo della Daunia con i seguenti dati: foglio, 33, p.lla 253, ente urbano, sub. 2, ha 0.85.21, senza redditi è migrata al catasto fabbricati all'interno dei sub. 3 e 6 graffati.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto indicato nel C.D.U., l'area al Sub. 2 di 8521 m² ricade in zona agricola "E1" con i.f.f. pari a 0,03mc/mq. Il complesso edilizio è stato realizzato, in fasi successive, in virtù della Licenza Edilizia n. 02 del 18.02.1975 a firma del sindaco del Comune di Castelnuovo della Daunia; Licenza Edilizia n. 21 del 24.10.1975, in variante alla L.E. n.02/75, a firma del sindaco del Comune di Castelnuovo della Daunia; Concessione Edilizia n. 18 del 21.10.1992 in sanatoria ai sensi dell'art.13 della legge n. 47/85 per lavori di ampliamento del complesso

turistico-alberghiero, a firma del sindaco del Comune di Castelnuovo della Daunia; Sanatoria di Opere Abusive n. 03 del 15.02.1995, ai sensi della Legge n. 724/1994 art. 39, a firma del tecnico designato del Comune di Castelnuovo della Daunia (in tale sanatoria ricadono anche le abitazioni Sub. 4 - 5); "Permesso di abitabilità o di agibilità" - Concessione n. 18/92 del 11.12.1998 a firma del sindaco del Comune di Castelnuovo della Daunia, limitata alla struttura alberghiera su due livelli con affaccio sulle piscine. Non si rileverebbe alcun riferimento ad atti di asservimento nelle copie dei titoli abilitativi ricevuti, sopra descritti. L'intero complesso edilizio ha una agibilità limitata al corpo di fabbrica "B" su due livelli. Quanto alla rispondenza delle piante di progetto rispetto allo stato di fatto, la struttura autorizzata con l'iter sopra descritto, corrisponde parzialmente allo stato di fatto. Alcune opere, sebbene presenti in planimetria, non hanno corrispondenti titoli abilitativi. Riferisce il CTU (pag. 22 della perizia) che, salvo verifiche ulteriori, le opere prive di titoli abilitativi sono: 1) realizzazione di un locale adibito autoclave - mq 8,29; 2) realizzazione di un locale adibito a depuratore - mq 12,55; 3) realizzazione di un locale adibito a chiesetta - mq 6,20; 4) realizzazione di un locale adibito a bouvette - mq 8,30; 5) realizzazione di un locale a servizio piscine - mq 64,50; 6) realizzazione di numero due piscine. Corpo "A": 1) Terzo livello - Zona 3: - Chiusura di verande con pareti verticale in pannello accoppiato da 10 cm per una superficie di mq 9,80 circa; 2) Terzo livello - Zona 5: ° Copertura del terrazzo esistente con tettoia in legno - mq 41,00; 3) Secondo livello - Zona 5: ° Cambio di destinazione d'uso da sala ricevimenti a camere con opere di ridistribuzione interna – mq 200,00 mq; ° Rimodulazione delle aperture nell'ambito di aperture più ampie già esistenti; ° Realizzazione di nuove aperture - vano finestra. 4) Secondo livello - Zona 3: ° Diversa distribuzione interna con opere - mq 93,00 circa; ° Rimodulazione delle aperture nell'ambito di aperture più ampie già esistenti; ° Realizzazione di nuove aperture - vano finestra. 5) Secondo livello - Zona 4: ° Chiusura terrazzo mediante realizzazione di solaio in ferro con sovrastante pannello accoppiato appoggiato a pilastri realizzati sulla prosecuzione di quelli esistenti al piano terra e chiusura perimetrale realizzata con pannelli accoppiati e finestre a nastro – mq 157,00 circa; 6) Primo livello - Zona 5: ° Ampliamento deposito biancheria mediante realizzazione di muratura di tompagno da quota fondazione a mensola balcone esistente - mq 16,80; 7) Primo livello - Zona 3: ° Trasformazione di vano porta in vano finestra locale cucina-dispensa. 8) Primo livello - Zona 4: ° Chiusura veranda con cambio di destinazione d'uso a sala ristorante mediante muratura in laterizio di base h 100 cm e sovrastante finestratura a nastro - mq 144,00; ° Rimodulazione delle aperture nell'ambito di aperture già esistenti; ° realizzazione di un'area forno e banco pizzeria. Circa la possibilità di poter sanare gli abusi edilizi rilevati nel corso della C.T.U. nei beni oggetto di stima, l'art. 36 del D.P.R. 380/01 e successive integrazioni / modificazioni, prevede che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, dei diritti di segreteria e bolli. Date le difformità rilevate, il CTU ritiene necessario un approfondimento con gli uffici Comunali preposti per la valutazione della quantificazione delle eventuali opere sanabili. Nell'effettuare la stima dei beni si è tenuto in debito conto i costi di demolizione e ripristino e/o degli oneri necessari per la sanatoria e più in particolare: il costo dell'oblazione; il costo presumibile della pratica di Condono sospesa, il costo degli oneri concessori, il costo delle spese tecniche da sostenere per consentire l'istruttoria dell'istanza, la relativa variazione catastale e il costo del nuovo Attestato di Prestazione Energetica e conseguimento dell'agibilità, una volta superate le

necessarie verifiche. Salvo ulteriori verifiche, il CTU, dati anche i tempi ristretti concessi e i motivi di stima, propende per il ripristino dello stato dei luoghi circa gli abusi rilevati. Pertanto, sono stati detratti dalla valutazione, come previsto, una percentuale del valore del bene per la sua messa in vendita in assenza di garanzie oltre spese per sanzioni/oblazione, presumibile definizione della pratica di condono sospesa, spese tecniche / costo di costruzione / oneri di urbanizzazione raddoppiati / prove di laboratorio / bolli / A.P.E. e quant'altro necessario come meglio indicato alla voce "decurtazioni" della tabella di valutazione dei beni della perizia di stima. Il potenziale acquirente prende atto della situazione urbanistica complessiva, dello stato dei luoghi, dell'incertezza del conseguimento dell'agibilità e che le somme detratte dalla valutazione si intendono comunque computate ed accettate a forfait ovvero i beni si intenderanno posti in vendita a corpo, nello stato di fatto e amministrativo in cui si troveranno. Non vi sono tabelle millesimali di proprietà dei beni.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

L'intero complesso edilizio è nel possesso della debitrice esecutata, disponente del Trust. In data 20.11.2024 è stata inoltrata denuncia contro ignoti per furto di materiale dal compendio pignorato.

CUSTODIA

Custode dell'immobile posto in vendita è il professionista delegato.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

I beni oggetto di stima, alla data del sopralluogo, risultavano sprovvisti dell'Attestato di Prestazione Energetica. Nella fattispecie, il CTU non ha reperito il libretto del generatore di calore con le relative verifiche impianto. Mancando, inoltre, la conformità dell'immobile alla planimetria catastale per effetto della ridistribuzione effettuata in assenza di titoli abilitativi, l'A.P.E. è stato calcolato dal CTU sulla base dello stato di fatto, al fine di dare esclusivamente indicazioni circa la prestazione energetica dei beni. Pertanto i dati elaborati dal tecnico sulla base delle norme tecniche UNI TS-11300-x con metodo analitico hanno messo in evidenza che la classe energetica: 1) dell'unità abitativa Sub. 4 è "G" indice di prestazione globale: Epgl,nren 304,338 kWh/m² anno; 2) dell'unità abitativa Sub. 5 è "G" indice di prestazione globale: Epgl,nren 277,685 kWh/m² anno; 3) del complesso Sub. 6 è "G" indice di prestazione globale: Epgl,nren 252,634 kWh/m² anno.

PREZZO BASE D'ASTA

Prezzo base d'asta per il Lotto UNICO: **€ 70.000,00 (euro settantamila/00)**, oltre oneri fiscali come per legge.
Offerta minima pari al 75% del valore dell'immobile: **€ 52.500,00 (euro cinquantaduemila e cinquecento/00).**

AVVERTENZE

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da formalità, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive come risulta, altresì, dalla relazione dell'esperto d'ufficio depositata in atti e pubblicata come di seguito precisato. La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata, per cui l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerato, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad

alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura. La liberazione degli immobili, ove occupati dal debitore o da terzi senza titolo, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA

A) Offerta telematica

L'offerta per la vendita telematica, dovrà essere redatta secondo il modulo fornito dal Ministero della Giustizia con trasmissione **entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita** - esclusi i giorni festivi ed il sabato (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente) - dovrà contenere come prescritto dal D.M. 32/2015:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;
i) l'importo versato a titolo di cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l) ;
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 del D.M. 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
p) l'allegazione, a pena di inammissibilità, della dichiarazione sostitutiva in materia di normativa antiriciclaggio (ai sensi del D.Lgs. 231/2007 e successive modifiche), compilata in ogni sua parte e sottoscritta digitalmente dall'offerente.
Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard *ISO 31661 alpha-2code dell'International Organization for Standardization*.
Il versamento della cauzione pari almeno ad 1/10 del prezzo offerto, dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario da eseguirsi sul conto corrente N. 50/005228

della Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo intestato alla procedura esecutiva n. 480/2015 su seguente codice IBAN: IT 26 S 08810 15700 000050005228. L'offerta presentata è irrevocabile e, pertanto, di essa si terrà conto anche in caso di mancata adesione alla gara dell'offerente.

B) Offerta con modalità analogica

Le offerte analogiche di acquisto dovranno essere depositate, in busta chiusa **entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita,** (esclusi i giorni festivi ed il sabato), presso lo studio legale dell'avv. Luigi Farano, sito in Foggia alla via Isonzo, 33. Sulla busta può essere indicato un "nome" di fantasia e la data della vendita. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

A. L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo da € 16,00 e per la sua validità deve contenere:

1) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale (partita Iva), domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico del soggetto che presenta l'offerta di acquisto a cui, in caso di aggiudicazione, andrà intestato l'immobile. A tal proposito si precisa che non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici e fiscali del coniuge. Se l'offerente è minorenne o interdetto, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori/tutore, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, deve essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri. In caso di offerta a mezzo procuratore legale si applica l'art. 583 c.p.c.

2) dati identificativi dell'immobile oggetto della proposta d'acquisto, così come indicati nell'avviso di vendita e l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre ¼ al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, a pena di inammissibilità;

3) il termine di pagamento del c. d. saldo prezzo ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile. L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal Delegato ai fini dell'individuazione della miglior offerta. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza;

4) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, l'avviso di vendita e ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite giudiziarie in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;
5) all'offerta di acquisto deve essere allegata, a pena di inammissibilità della proposta medesima, se l'offerente è persona fisica: la fotocopia del documento di identità ovvero del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese (UE); se persona giuridica, la visura camerale dalla quale si devono evincere i poteri del Legale Rappresentante ovvero la copia del verbale di assemblea per l'attribuzione dei poteri e/o un altro atto equipollente, nonché l'assegno circolare bancario e/o assegno circolare postale (i.e. in quest'ultimo caso quello di colore giallo) non trasferibile intestato a "Tribunale Foggia Proc. Esecutiva n. 480/2015" seguito dal numero e dall'anno della procedura, per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione.

B. All'offerta dovranno essere allegati:
1) se persona fisica, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
2) se società o persona giuridica, certificato delle imprese o certificato del registro persone giuridiche, attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, di data non anteriore ai tre mesi, nonché fotocopia di un documento di identità del legale rappresentante;
3) in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura;
4) in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella offerta di acquisto;
5) trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
6) un assegno circolare non trasferibile, intestato a Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero ("Tribunale Foggia Proc. N. 480/2015 R.G.E.") per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
7) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà relativa agli adempimenti e all'adeguata verifica in materia di antiriciclaggio (ai sensi del D.Lgs. 231/2007), debitamente compilata e sottoscritta in originale dall'offerente.

IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA
L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3, c.p.c. e pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

SVOLGIMENTO DELLA GARA SINCRONA MISTA
Le buste saranno aperte alla presenza dei soli offerenti il giorno e all'ora indicati nell'avviso di vendita.
Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente. L'offerente che presenzierà personalmente avanti al Delegato deve, a pena di esclusione dalla gara sincrona mista, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana ed è tenuto a partecipare personalmente all'asta ovvero può farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente all'asta relativa alla proposta di acquisto depositata; procura che deve essere consegnata dall'avvocato al Delegato in sede d'asta. In caso, invece, di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso potrà essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso da questo giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori

intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Il Gestore delle Vendita Telematica è la società "**Astegiudiziarie in linea**" attraverso il suo portale dedicato www.astetelematiche.it

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta anche se l'offerente sia *off line* o assente in sala aste;
b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta, salvo che:
- in primo luogo, il professionista delegato ritenga - in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente - che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;
Nell'ipotesi di presentazione di più offerte criptate e/o analogiche valide il professionista delegato inviterà gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.
In caso di adesione si partirà come prezzo base per la gara dal valore dell'offerta più alta.
Con particolare riferimento alle modalità della gara l'aumento minimo non dovrà essere inferiore a 1/50 del prezzo indicato dal maggior offerente, arrotondato a discrezione del professionista delegato. Tra un'offerta e una successiva potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1). La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte *on lin*e o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti analogici presenti personalmente avanti il Delegato. La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti *on line* e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.
L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti (cui è equiparabile la mancata partecipazione alla deliberazione delle offerte) e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà il bene a colui che abbia offerto il maggior prezzo o, in caso di parità di prezzo offerto, a chi abbia versato la cauzione di maggior importo o, in caso di parità di prezzo e di importo di cauzione, a chi abbai a offerto di pagare nel minor tempo; ove le offerte siano tutte equivalenti, il professionista delegato aggiudicherà a colui il quale abbia presentato l'offerta per primo.

ASSEGNAZIONE EX ART. 588 C.P.C.
Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella miglior offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti – il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALL'AGGIUDICAZIONE

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo entro il termine indicato in offerta ovvero, in mancanza di indicazione del termine, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (con la precisazione che il temine per il versamento ha natura perentoria e non è perciò prorogabile, ma è soggetto alla sospensione feriale), consegnando al professionista delegato, presso il suo studio, un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero ("Tribunale Foggia Proc. N. 480/2015 R.G.E.") ovvero tramite bonifico bancario su conto N. 50/005228 della Banca di Credito Cooperativo di San Giovanni Rotondo intestato alla procedura esecutiva n. 480/2015 su seguente codice IBAN: IT 26 S 08810 15700 000050005228. Non saranno ritenute efficaci le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni dalla comunicazione del provvedimento di cui all'art. 574, comma 1, c.p.c. Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'ordinanza di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Nello stesso termine, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare un importo pari al 20% per tutte le tipologie di immobili del prezzo di aggiudicazione, a titolo forfettario, per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza, presso lo studio del professionista delegato con altro assegno circolare non trasferibile, intestato a Tribunale di Foggia – Procedura Esecutiva – con indicazione del relativo numero ("Tribunale Foggia Proc. N. 480/2015 R.G.E.") ovvero con bonifico sul conto corrente i cui estremi saranno comunicati successivamente all'aggiudicazione provvisoria. Ove detto importo dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarlo nella misura dovuta entro il termine di 15 (quindici) giorni dalla comunicazione dell'invito all'uopo rivoltogli dal sottoscritto professionista delegato. Si precisa che ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico. Ove l'aggiudicatario non provveda a versare in tutto o in parte le somme necessarie per il trasferimento del bene, il professionista delegato segnalerà tempestivamente tale situazione ai competenti uffici perché questi possano procedere al recupero coattivo degli importi dovuti e all'applicazione delle sanzioni previste dalla legge.
Se all'esecuzione partecipa una banca o un istituto di credito titolare di credito fondiario, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente a tale banca o istituto la parte del prezzo corrispondente al suo complessivo credito nella misura dell'80%, mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto intestato alla procedura esecutiva a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili:
- in caso di vendita senza incanto, nel termine fissato nel decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. N. 385/93); entro quello stesso termine

dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento;
- in caso di vendita con incanto, nel termine fissato ai sensi dell'art. 576, comma 1, n. 7) c.p.c. (art. 41, comma 4, D. Lgs. N. 385/93); entro quello stesso termine dovrà essere consegnato al professionista delegato il documento comprovante l'avvenuto versamento. A tal fine, non appena divenuta definitiva l'aggiudicazione, il professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro 5 (cinque) giorni - a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio – il proprio complessivo credito, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto; l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria e perciò stessa, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.
In alternativa, l'aggiudicatario potrà avvalersi della facoltà di subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 (quindici) giorni dalla comunicazione del decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data di aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto), paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/93).
Nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario è tenuto a versare, proporzionalmente, alla banca o all'istituto le rate scadute di accessori e le spese:
- nel termine di 15 (quindici) giorni dalla comunicazione del Decreto emesso ai sensi dell'art. 574 c.p.c. (in caso di vendita senza incanto), ovvero dalla data dell'aggiudicazione definitiva (in caso di vendita con incanto) (art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/93);
L'aggiudicatario è tenuto, qualora intendesse godere di agevolazioni fiscali, al deposito di apposita dichiarazione, entro il termine previsto per il saldo prezzo, nella quale dovrà evidenziare le agevolazioni fiscali richieste.
Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo direttamente dall'istituto di credito con le modalità indicate dal professionista delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione ipotecaria di primo grado con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al conservatore dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Pubblicità Immobiliare anche la nota di iscrizione di ipoteca.
In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'istituto ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI

Avvenuto il versamento del prezzo, il Giudice dell'Esecuzione emetterà il decreto con il quale trasferirà all'aggiudicatario il bene espropriato. Al fine di consentire al Giudice dell'Esecuzione di ordinare la cancellazione di eventuali trascrizioni di pignoramenti o iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento, il professionista delegato provvederà ad acquisire presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Foggia i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile oggetto di vendita, dalla data del pignoramento sino a quella del decreto di trasferimento e alla cancellazione della relative formalità gravanti sul bene pignorato: l'onere della relativa spesa resterà a carico dell'aggiudicatario.

NOTIZIE GENERALI

Gli eventuali interessati potranno stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, con i seguenti istituti che hanno aderito alla iniziativa promossa dall'ABI: Banca della Campania S.p.A. (Tel. 0825/655295); Banca Carime (Tel. 0881/687521); Banca Popolare di Puglia e Basilicata - Filiale di Foggia (Tel. 0881/782711); Banca Popolare di Lanciano e Sulmona - Filiale di Lucera (Tel. 0881/520832); Banca 27-7 - Gruppo BPU - (Tel. 035/3833661); Banca Popolare di Bari sede di Bari (Tel. 080/5274244); Maeliorbanca Ufficio di Bari (Tel. 080/5481914); Banca Carime S.p.A. - Filiale di Foggia (Tel. 0881/794250); Banca Popolare Pugliese (Tel. 0833/500111); Sedicibanca S.p.a. Ufficio di Bari (080/5504163).

A tal fine, gli interessati potranno contattare le sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse per maggiori informazioni.

Le richieste di visita dell'immobile dovranno obbligatoriamente essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche accedendo all'apposita funzione "prenota visita immobile" compilando il forum di prenotazione.

Ulteriori notizie, anche relative alle generalità del debitore, potranno essere fornite presso Studio Legale dell'avv. Luigi Farano in Foggia alla via Isonzo, 33, Tel. 0881/720910, telefonando alla EDICOM Finance s.r.l., numero verde 800630663, nonché consultando il portale www.asteannunci.it e sul sito www.tribunale.foggia.it ove saranno pubblicati il presente bando, l'ordinanza di delega e la relazione di stima dell'esperto.

Il presente avviso di vendita viene pubblicato anche sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio legale. Per tutto quanto non espressamente previsto, per le offerte dopo l'incanto, per le eventuali domande di assegnazione e per le inadempienze dell'aggiudicatario si applicano le norme previste dal codice di procedura di civile.

Foggia, 25.5.2026

Professionista Delegato

Avv. Luigi Farano